

Geometra Maurizio Esposti

Viale Dello Sport, 8 - 06061 - Castiglione del Lago – Pg

maurizio.esposti@geopec.it - maurizioesposti@yahoo.it - 075.96.52.755 - 335.691.78.50

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

Giudice dell'esecuzione D.ssa Sara Fioroni

Procedura 225/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Art. 1 - premessa:

Il giorno 19 Settembre 2024, l'Ill.ma Giudice Esecutrice Dr.ssa Sara Fioroni nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Geometra Maurizio

Esposti nell'esecuzione immobiliare n 225/2024 RG.Es.Imm. promossa da

██████████ at ██████████ ed ivi residente in ██████████

4, codice fiscale ██████████ rappresentato dall'Avvocato An-

drea Rosi, codice fiscale RSONDR73D09G478H, elettivamente domiciliato a

Perugia, in via Annibale Vecchi, 66, contro ██████████ ██████████

██████████ ed ivi residente i ██████████ codice fiscale

██████████

Nel giorno e nell'ora fissata, e con le modalità di rito, il sottoscritto prestava

giuramento di rito di "bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al

solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico di con-

trollare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la

collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la

completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2,

c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza



del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

1. Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
2. qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
3. provveda quindi:
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle



certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed

indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del

decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,

mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale nume-

ro interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte

di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti co-

comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e

dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati ca-

tastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali mil-

lesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una

lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un

numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti

di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra

coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiara-

mente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per cia-

scuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione,

se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è

occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti re-

gistrati in data antecedente al pignoramento e alla data di sca-

denza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di even-

tuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;



si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto,

sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compen-

so;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli

che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudi-

ziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, con-

venzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della ca-

sa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, ob-

bligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il

carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o rego-

larizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili

all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pre-

giudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

(tipo spese condominiali, ordinarie etc);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora

scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando

ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,



notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò an-

che sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal

creditore precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, non-

ché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazio-

ne urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esi-

stenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi

delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli even-

tuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella

stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presenta-

zione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispon-

dere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo

40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Re-

pubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune

informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi

ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale



saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta



d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese



condominali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la



restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente



prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

Con lo stesso dispositivo l'Ill.mo Signor Giudice disponeva:

- che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente, dispone che l'esperto trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ed assegnando termine per il deposito della perizia:

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali



invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569

c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito

telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

ti:

- quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o loca-



zione);

Contestualmente al deposito telematico, l'esperto dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Autorizzando

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Avvisando:

le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria; che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente



previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza, avverte le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Art. 2 - operazioni peritali:

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Espletate queste operazioni preliminari il sottoscritto CTU fissava, in data 24.10.2024, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9,30, da tenersi presso l'indirizzo del bene sottoposto a pignoramento, comunicandolo, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alla parte esecutata (allegato 1), ed a mezzo pec alle altre parti oltre che al custode nominato (allegato 2).

Alla data fissata il Sottoscritto CTU si recava sul posto dove riscontrava la presenza del delegato del custode nominato ma riscontrava l'assenza della parte esecutata oltre che trovava inaccessibile il bene sottoposto a pignoramento, infatti:

in data 22.10.2024 il Sottoscritto riceveva una pec dell'esecutato, allegata in copia all'allegato 3, con la quale gli veniva comunicata l'impossibilità del medesimo a presenziare all'accesso e conseguentemente l'impossibilità all'accesso ai beni sottoposti ad esecuzione. Nella stessa pec l'esecutato comunicava un avvenuto pagamento;

in data 22.10.2024, l'avvocato Rosi, legale della parte attrice, mi informava,



per le vie brevi, del pagamento di una sola parte del debito vantato;

in data 23.10.2024, il Sottoscritto rispondeva alla pec dell'esecutato prendendo atto della sua indisponibilità all'accesso, informandolo che una eventuale sospensione della procedura competeva esclusivamente all'Eccellentissimo Giudice dell'esecuzione comunicandogli che, nella data fissata, il Sottoscritto avrebbe comunque effettuato il tentativo di accesso.

Successivamente quindi il Sottoscritto fissava un ulteriore accesso, comunicandolo come di rito (allegato 4), per il giorno 13.11.2024 alle ore 14.

Il giorno 7.11.2024 la parte esecutata comunicava, a mezzo pec (allegato 5), la sua impossibilità a presenziare, e quindi garantire l'accesso ai beni, alla convocazione del 13.11.2024. A seguito di ciò il Sottoscritto convocava, con le modalità di rito (allegato 6) un ulteriore incontro, per accedere ai beni sottoposti a procedura, per il giorno 28.11.2024, alle ore 14,15.

Durante le fasi di preparazione all'accesso ai beni sottoposti a pignoramento il Sottoscritto CTU ha intrapreso ogni attività finalizzata a determinare la conformità del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento effettuando l'accesso agli atti sia presso il Comune di Magione, Area Urbanistica, per l'acquisizione degli eventuali titoli autorizzativi relativi alla costruzione del fabbricato dove trova ubicazione il bene oggetto di valutazione, sia presso l'Agenzia del Territorio, attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate:

1. accesso atti urbanistici:

questa attività veniva svolta mediante un primo accesso informativo presso l'ufficio urbanistica del Comune di Perugia per constatare quali e quanti titoli abilitativi e procedure avessero interessato i beni



interessati dalla procedura.

Da questa prima verifica è emerso che il compendio immobiliare, sottoposto a procedura, era stato interessato, nel corso degli anni, da numerosi interventi ed altrettanti titoli abilitativi, per questo il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare una ricognizione puntuale e dettagliata di ogni atto, tant'è che è stato effettuato uno specifico accesso atti che, visto il copioso materiale tecnico/amministrativo, l'accesso stesso, ed il conseguente esame, si è svolto in più fasi.

Dall'analisi e dalle verifiche della documentazione in atti è emerso che il compendio, in origine composto da due corpi di fabbrica (edificio principale ed annesso) è stato costruito antecedentemente il 31.08.1967 e che nel corso degli anni, come accennato precedentemente, è stato interessato da numerosi interventi corroborati da altrettanti titoli che, sinteticamente, si riassumono in:

- a. Concessione a Costruire n. 102 del 17/02/1984 del quale non è stato possibile recuperare copia, rilasciata a nome di [REDACTED] dante causa all'attuale esecutato;
- b. Concessione a Costruire n. 530 del 29/03/1984 pratica prot. 6847 del 31/01/1984 a nome di [REDACTED] dante causa dell'attuale esecutato (allegato 7), aggiornato con con pratica edilizia prot. 45030 del 14/08/1984;
- c. Concessione Edilizia n. 162 del 19/01/1985 pratica prot. 64841 del 05/12/1984 a nome di [REDACTED] dante causa dell'attuale esecutato (allegato 8);
- d. Concessione Edilizia n. 213 del 05/02/1986 pratica prot. 29177 del



09/05/1985 a nome di [REDACTED] dante causa dell'attuale esecutato (allegato 9);

e. Concessione Edilizia n. 393 del 23/12/1987 pratica prot. 74131 del 30/10/1987 pratica n. 3404/87 a nome di [REDACTED], dante causa dell'attuale esecutato (allegato 10);

f. Concessione Edilizia n. 1083 del 09/05/1989 pratica prot. 30305 del 18/04/1989 pratica n. 968/89 a nome di [REDACTED] dante causa dell'attuale esecutato (allegato 11);

g. Concessione Edilizia n. 1179 /1993, del 31.05.1993, pratica prot. 53835 del 08/09/1992 pratica n. 2674/92 a nome di [REDACTED] dante causa dell'attuale esecutato (allegato 12);

h. Concessione Edilizia n. 1869 del 01/06/1994 pratica prot. 15226 del 01/03/1994 pratica n. 561/94 a nome di [REDACTED], dante causa dell'attuale esecutato (allegato 13);

i. Concessione Edilizia n. 201/94 pratica prot. 667716 del 07/09/1994 pratica n. 2937/94 a nome di [REDACTED] dante causa dell'attuale esecutato (allegato 14);

j. Autorizzazione Paesaggistica n. 361 del 25/05/2007 pratica prot. 12126 del 22/01/2007 pratica n. 0253/2007 a nome di [REDACTED] (allegato 15);

k. DIA n. 361/2007 pratica prot. 12126 del 22/01/2007 pratica n. 252/2007 a nome di [REDACTED] (allegato 16);

l. Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 203 del 30/03/2009 pratica prot. 178768 del 23/09/2008 pratica n. 3603/2008 a nome di [REDACTED] (allegato 17);



Per tutti i beni che compongono il compendio immobiliare non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

2. accesso atti catastali:

questa attività è avvenuta, attraverso l'accesso alla banca dati informatici dell'Agenzia delle Entrate, preliminarmente il 21.09.2024 per acquisire i primi elementi necessari ai successivi sviluppi di verifica che sono avvenuti il 28.11.2024 con l'acquisizione di tutti i documenti tecnico-amministrativi necessari alla verifica di rispondenza e conformità catastale del compendio immobiliare e che si riassume in:

- a. visura catastale (allegato 18);
- b. estratto di mappa catastale (allegato 19);
- c. elenco immobili (allegato 20);
- d. elaborato planimetrico (allegato 21);
- e. planimetrie catastali sub.ni 2, 3, 5, 6, 7 e 10 (allegato 22);

Acquisiti gli atti necessari il giorno 28 Novembre 2024, alle ore 14,15, come convocato, si è tenuto l'accesso ai beni sottoposti alla procedura giudiziale alla presenza dell'esecutato e del delegato, rappresentante del custode giudiziario, come risulta dal verbale delle operazioni peritali (allegato 23).

Art. 3 - Relazione e Perizia:

3.1. Individuazione dei beni:

il bene oggetto della presente perizia e sottoposto a pignoramento è ubicato in Strada del Brozzo, 3 a Perugia ed è costituito di più immobili facenti parte dello stesso compendio in corpo unico e censiti al n.c.e.u. di Perugia al foglio 286, particella 31, subalterno 2, 3, 5, 6, , 9 e 10, confinante, su più lati con la particella 29 del foglio 286 e



con Strada Del Brozzo, salvo se altri.

Dalle indagini effettuate è risultato che il compendio è interamente intestato a:

██████████, nato a ██████████ ed ivi residente in ██████████ codice fiscal ██████████

3.2. Descrizione bene:

il bene oggetto della presente perizia valutativa è un compendio immobiliare composto da più immobili in unico corpo costituito da un'area, completamente recintata, all'interno della quale si distribuiscono i singoli immobili che possono essere sinteticamente riassunti in:

- a. Edificio principale ed accessori, che è la dimora del proprietario ed esecutato, ed è identificato al subalterno 2;
- b. Dependance che, pur essendo fisicamente collegata all'abitazione principale (sub 2) e della quale ne costituisce una estensione, è autonoma ed indipendente ed è censita al subalterno 3;
- c. Autorimessa interrata identificata con il subalterno 5;
- d. Tettoia per il riparo degli autoveicoli, identificata al subalterno 6;
- e. Magazzino e garage identificato al subalterno 7;
- f. Piscina identificata al subalterno 10;
- g. Piccolo annesso in struttura metallica che non risulta censito;
- h. Serra a tunnel;

Tutti gli immobili hanno pieni diritti sul subalterno 9 che è la corte esterna del compendio e corrisponde all'intera area identificata al



n.c.t. di Perugia al foglio 286, particella 31.

Vista la complessità del compendio e per una più chiara lettura si descriveranno singolarmente tutti i beni che formano il compendio con lo stesso ordine con cui sono stati elencati precedentemente:

a. Edificio principale ed accessori:

come accennato è l'edificio principale del compendio ed è formato da un edificio che si distribuisce in 4 piani oltre gli accessori.

L'edificio principale (fotografie n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) è il frutto di successivi interventi ampliativi e migliorativi di un vecchio casolare la cui costruzione risale antecedentemente il 31.08.1967 ed interessato da interventi successivi che ne hanno, radicalmente, trasformato l'aspetto, la forma e la consistenza infatti attualmente l'edificio principale e si compone di:

- un piano interrato al quale si accede direttamente dalla cucina del piano terra e che è direttamente connesso, per mezzo di un collegamento interrato con la vicina dependance;
- un piano terra completamente destinato alla civile abitazione dove trova ubicazione l'atrio d'ingresso, un ampio salone, una sala tv, la cucina, la dispensa ed un servizio igienico (foto n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14). Dal piano terra parte una scala che lo collega direttamente con
- il piano primo, anch'esso interamente destinato alla civile abitazione e dove vi trovano ubicazione le camere da letto con i relativi bagni (foto n. 15, 16, 17 e 18). Anche dal piano



primo si diparte un'ulteriore scala che lo collega direttamente

con

- il piano secondo, o sottotetto, come gli altri interamente destinato alla civile abitazione ed composto da locali living e servizi igienici (foto n. 19, 20 e 21).

L'edificio principale si presenta in eccellenti condizioni manutentive realizzato con elementi di finitura di pregio e dotato di ampie aperture verso l'esterno che, insieme alle finiture, alle parti impiantistiche, agli infissi, ai bagni, gli donano un aspetto signorile di alto lignaggio.

Come accennato l'edificio principale è dotato di accessori che sono posti nelle vicinanze e che sono la centrale termica interrata ed un magazzino anch'esso interrato.

La centrale termica, estremamente vicina al fabbricato principale ospita tutta la parte impiantistica di gestione sia dell'edificio principale che della dependance ed è costituita da un manufatto in cemento armato, interamente interrato e composto da due locali, ai quale si accede per mezzo di una scala scoperta (foto n. 22, 23, 24, 25 e 26)

Il magazzino è parte di un manufatto in cemento armato quasi completamente interrato fatta eccezione per la parete dove è posta la porta d'ingresso, accessibile per mezzo di una rampa in pendenza (foto n. 27)

La centrale termica, così come il magazzino, si presentano ben tenuti e non presentano nessun segno di degrado o di ineffi-



cienza.

Oltre agli accessori test è indicati si riscontra la presenza anche di una veranda esterna con struttura in legno, copertura a falda inclinata a pareti chiuse con elementi in pvc della quale non si trovano tracce negli atti formali ma che risulta facente parte dell'edificio, normalmente utilizzata ed in ottime condizioni.

Le consistenze immobiliari dell'edificio principale sono:

- abitazione piano terra, primo e secondo: mq. 447,13
- centrale termica, cantina interrata e magazzino, mq. 125,71;
- veranda esterna, mq 25,66;

b. Dependance:

come già accennato si tratta di un manufatto posto nelle vicinanze dell'edificio principale e del quale ne è, di fatto, un'estensione essendone connesso per mezzo di un collegamento interrato (fotografie n. 28, 29, 30, 31 e 32).

Questo edificio si distribuisce in due piani fuori terra entrambi destinati alla civile abitazione. Il piano terra con un ampio salone di soggiorno, il piano primo, accessibile per mezzo di una scala interna, accoglie due camere ed un bagno oltre che un piccolo disimpegno (fotografie n. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41).

Anche per questo le condizioni che si riscontrano sono in eccellente stato, dotato di finiture interne pregiate, di infissi ed impianti di alta qualità, donandogli, anche questo come all'abitazione, un aspetto signorile estremamente gradevole.



La sua consistenza immobiliare è di mq. 186,93;

c. Autorimessa interrata:

è un manufatto interamente in cemento armato interrato su tre lati mentre il quarto a cielo aperto ed ospita la porta di accesso carraio (fotografie n. 42, 43 e 44).

Dall'esame visivo questo immobile risulta in ottimo stato di conservazione e dotato di tutti gli impianti ed accessori necessario a renderlo idoneo all'uso ed in perfette condizioni.

La sua consistenza immobiliare è di mq. 85,82;

d. Tettoia per il riparo degli autoveicoli

Si tratta di una costruzione interamente in legno a forma rettangolare che funge da tettoia per il riparo di autoveicoli (fotografie n. 45).

Le condizioni in cui versa sono ottime denotando un perfetto stato manutentivo.

La sua consistenza immobiliare è di mq. 48,00;

e. Magazzino e garage.

Si tratta di un fabbricato a forma rettangolare costruito con strutture in acciaio e legno le cui condizioni risultano in eccellente stato così come lo stato di manutenzione (fotografie n. 46, 47 e 48).

La consistenza immobiliare è di mq. 99,70;

f. Piscina

È formata da una vasca in cemento armato interrata con al suo esterno degli ampi spazi conviviali dove insistono due costru-



zioni in legno che fungono da accessori alla piscina medesima.

Dall'esame visivo risulta che la piscina, come del resto tutto il compendio, è in perfette condizioni manutentive e non si notano segni di degrado di nessun genere (fotografie n. 49, 50, 51, 52, 53 e 54).

La consistenza immobiliare della piscina è di mq. 126,07, mentre la consistenza immobiliare delle strutture in legno è di mq. 18,00.

g. Annesso in struttura metallica:

È formato da una costruzione in struttura metallica, ubicata nelle vicinanze della centrale termica, a forma rettangolare con copertura in unica falda inclinata in buone condizione di manutenzione e del quale non si trova traccia in nessun atto formale sia urbanistico che catastale ma che risulta utilizzato normalmente (fotografie n. 55).

La sua consistenza immobiliare è di mq. 23,25;

h. Serra:

È formato da una costruzione in struttura metallica a forma di tunnel chiusa con pannellature in vetroresina (o simile) in buone condizioni, ubicata nel lato ovest della parte a valle della proprietà del quale non si trova traccia in nessun atto formale sia urbanistico che catastale ma che risulta utilizzato normalmente (fotografie n. 56).

La sua consistenza immobiliare è di mq. 44,00

Tutti i beni che compongono il compendio sono ricompresi, ed insi-



stono, sul parco esterno, o corte, totalmente recintata alla quale si accede direttamente da [REDACTED] per mezzo di una elegante cancellata in ferro battuto, mentre invece tutto il resto del parco è recinato con rete metallica e paletti oltre che muretti di cinta in alunti tratti.

Il parco, o la corte ha una estensione di 4.242 mq.

Al momento del sopralluogo all'interno di tutti gli immobili, che compongono il compendio, è stata riscontrata la presenza di tutti gli arredi e le suppellettili essendo il compendio, com'anche certificato dai relativi verbali, in uso ed occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

3.3. Verifica titolo di proprietà ed eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti parziali:

dalle verifiche effettuate è risultato che i beni che compongono il compendio immobiliare oggetto della presente sono censiti come appresso:

a. edificio principale: foglio 286, particella 31, sub. 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 392 m², rendita 1162,03€;

b. dependance: foglio 286, particella 31, sub. 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 161 m², superficie catastale 178 m², rendita 357,54€;

c. autorimessa interrata: foglio 286, particella 31, sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 74 m², superficie catastale 137,58 m², rendita 137,58€;



d. tettoia riparo autoveicoli: foglio 286, particella 31, sub. 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 m², superficie catastale 48 m², rendita 85,53€;

e. magazzino e garage: foglio 286, particella 31, sub. 7, categoria C/6, classe 6, consistenza 66 m², superficie catastale 72 m², rendita 122,71€;

f. piscina: foglio 286, particella 31, sub. 10, categoria C/4, classe U, consistenza 112 m², superficie catastale 125 m², rendita 289,22€;

Tutti i beni che compungo il compendio risultano intestati a:

██████████ nato a ██████████ ██████████, residente in ██████████ a ██████████ codice fiscale ██████████ ██████████ proprietario per l'intero 1/1;

al quale sono pervenuti in forza di:

- atto per acquisto di quote di comproprietà, rettifica di intestazione all'attualità e cessione di diritti reali a titolo oneroso a Rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia, stipulato il 06.10.2005, repertorio n. 103776;
- denuncia di successione in morte ██████████ registrata in Perugia il 06.09.1994, al n. 840;
- atto di compravendita a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, stipulato il 19.10.1987, repertorio 232004/19261;
- atto di compravendita a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, stipulato il 21.09.1984, repertorio 214681/16340;
- atto di compravendita a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli di



Perugia, stipulato il 02.12.1983, repertorio 209732/15396;

Non risultano altri aventi diritti.

3.4. Stato di possesso dei beni:

come già accennato in precedenza e come certificato anche dal verbale di sopralluogo redatto in data 28.11.2024, anche alla presenza del custode giudiziario, il compendio immobiliare, e con esso i beni che lo compongono, è risultato nel possesso ed in uso al proprietario, signor ██████████ ed alla sua famiglia convivente ██████████

3.5. Individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche condominiali gravanti sul bene:

3.5.1 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente:

da quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dal Sottoscritto sono risultate quelle indicate nella certificazione ipotecaria allegata agli atti di causa, e che si allega anche alla presente (allegato 24) e che sono:

- a. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Giuseppe Brunelli del 23.11.2006, repertorio 108298/30802 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24.11.2006, al numero generale 40075 e al numero particolare 9120 a favore di Banca



Toscana S.p.a. con sede in via Del Corso, 6 a Firenze

C.F. 05272250480;

b. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto

Notaio Giuseppe Brunelli del 23.11.2006, repertorio

108298/30802 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Im-

mobiliare di Perugia in data 24.11.2006, al numero gene-

rale 40075 e al numero particolare 9119 a favore di Cassa

di Risparmio di Spoleto S.p.A., con sede in via Cavallotti,

6 a Spoleto, C.F. 019431160547;

a carico di [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] residente a [redacted], codice

fiscale [redacted] per diritti su piena proprietà

sui beni ubicati in [redacted] a [redacted] e censiti al

n.c.e.u.: foglio 286, particella 31, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 ed al

n.c.t.: foglio 286, particella 31.

La concessione del mutuo, e conseguentemente l'ipoteca era

fissata per una durata di 15 anni, pertanto, ad oggi, tale ter-

mine risulta decorso ma in atti non si riscontrano cancellazioni

delle obbligazioni assunte;

c. Verbale di pignoramento atto giudiziario del 09.08.2024

trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pe-

rugia in data 19.08.2024 al numero generale 23907 e al

numero particolare 17825 a favore di [redacted] nato

a [redacted] il [redacted] codice fiscale

[redacted] a carico di [redacted],



nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni su censiti al n.c.e.u. di Perugia al foglio 286, particella 31, subalterni 2, 3, 5, 6, 7, 9 e 10 ed al n.c.t. al foglio 286, particella 31

3.5.2 Altre informazioni riguardanti eventuali oneri gravanti sul bene:

da quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dal Sottoscritto sono risultate quelle indicate nella certificazione ipotecaria allegata agli atti di causa, e che si allega anche alla presente (allegato 24) e che sono

a. Atto di sottomissione a favore del Comune di Perugia a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli, stipulato il 18.10.1989, repertorio 243815/21303, con il quale, gli allora danti causa dell'attuale esecutato, signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] si impegnavano nei confronti del Comune di Perugia e dei sui eventuali aventi causa, a rinunciare, nel caso di esproprio da parte di qualunque ente espropriante, a qualsiasi indennizzo per le seguenti opere di ampliamento dell'edificio di loro proprietà descritto nelle premesse: costruzione di recinzione con cancellate in ferro e mu-



ratura in cortina di pietra naturale veranda coperta a due piani oltre che di trasferire l'obbligazione suddetta ad eventuali loro aventi causa a titolo particolare.

b. Atti di sottomissione a favore del Comune di Perugia a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli, stipulati il 08.06.1989, repertorio 241838 e il 09.06.1989, repertorio n. 241867/20882, con il quale, gli allora danti causa dell'attuale esecutato, signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] si impegnavano nei confronti del Comune di Perugia e dei suoi eventuali aventi causa, a rinunciare, nel caso di esproprio da parte di qualunque ente espropriante, a qualsiasi indennizzo per le seguenti opere di ampliamento dell'edificio di loro proprietà, sito in località [REDACTED] [REDACTED] S [REDACTED] distinto in catasto al foglio 286, particelle 29/b, 32/b e 31 oltre che di trasferire l'obbligazione suddetta ad eventuali loro aventi causa a titolo particolare.

Tali obbligazioni risultano ancora in essere e gravanti sui beni che compongono il compendio immobiliare oggetto della presente oggi identificati ai subalterni 2 e 3 della particella 31 del foglio 286

3.6. Individuazione dei precedenti proprietari:

Dalla verifiche personalmente svolte presso gli enti preposti, dall'esame degli atti e della documentazione presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per i beni, che compongono il



compendio immobiliare, oggetto di esecuzione i seguenti precedenti

proprietari nell'ultimo ventennio:

a. [REDACTED], nata [REDACTED], il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per 6/8 di diritti di proprietà;

b. [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/8 di diritti di proprietà;

c. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/8 di diritti di proprietà;

Che gli sono pervenuti in forza di denuncia di successione in morte

d. [REDACTED] registrata in Perugia il 06.09.1994, al n. 840 e

che sono succeduti a:

d. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 di diritti di proprietà;

e. [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 di diritti di proprietà;

che gli sono pervenuti in forza di:

- atto di compravendita a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, stipulato il 19.10.1987, repertorio 232004/19261;
- atto di compravendita a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, stipulato il 21.09.1984, repertorio 214681/16340;
- atto di compravendita a Rogito Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, stipulato il 02.12.1983, repertorio 209732/15396

succedendo a:

f. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]



3.7. Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale:

a seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso l'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici comunali del Comune di Perugia, è stato riscontrato quanto appresso:

3.7.1. regolarità edilizia ed urbanistica:

come già accennato in precedenza dalle indagini svolte presso gli uffici comunali del comune di Perugia, ed in particolare presso il settore urbanistico, sono emersi numerosi atti che hanno interessato i beni che compongono il compendio nel corso degli anni. Considerata la loro complessità si passerà, nello stesso ordine utilizzato in precedenza, ad analizzare bene per bene lo stato di conformità:

a. edificio principale:

la comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi che hanno interessato questo edificio sono risultate delle difformità sostanziali riassunte in:

1. due ali del portico frontale sono state chiuse ed inglobate nel piano terra dell'edificio andando a costituire un incremento di superficie;
2. nel lato ovest dell'edificio risulta costruita una veranda in legno ed anche in questo caso con un incremento della superficie urbanistica;
3. le aperture del portico risultano difformi rispetto a quanto illustrato nei titoli abilitativi;

oltre a queste sostanziali difformità ed abusi sono state



riscontrate delle difformità non sostanziali all'interno dell'edificio costituite dalla diversa distribuzione degli spazi interni sia a piano terra che a piano primo.

b. Dependence:

la comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi che hanno interessato questo edificio sono risultate delle difformità sostanziali riassunte in:

1. Intertenente destinato ad attività residenziale anziché a magazzino come previsto nei titoli abilitativi;
2. Il portico è completamente chiuso ed inglobato al resto del fabbricato costituendone un incremento di superficie³ urbanistica;
3. Alcune delle aperture esterne risultano difformi da quanto in autorizzato in atti;

oltre a queste sostanziali difformità ed abusi sono state riscontrate delle difformità non sostanziali all'interno dell'edificio costituite dalla diversa forma e posizione della scala interna che collega il piano terra dal primo e la distribuzione degli spazi interni sia a piano terra che a piano primo;

c. Autorimessa interrata:

in questo caso non si riscontrano difformità;

d. Tettoia per il riparo degli autoveicoli:

dalla comparazione tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi che hanno interessato questo manufatto è emerso



che la copertura è fissa e stabilmente infissa al suolo

anziché ombreggiante come in autorizzazione, costi-

tuendo, di fatto, un incremento di superficie urbanistica;

e. Magazzino e garage:

anche in questo bene, come ne precedente, una parte

di esso è coperto stabilmente con strutture stabilmente

infisse al suolo anziché in ombreggiante andando a co-

stituire, anche per questo, un incremento di superficie

urbanistica;

f. Piscina:

la piscina risulta conforme a quanto autorizzato mentre

invece i due manufatti in legno presenti nel lastrico del-

la piscina non risultano autorizzati;

g. Piccolo annesso in struttura metallica:

per questo annesso non risultano titoli che ne abbiano

autorizzato la costruzione pertanto lo stesso è da rite-

nersi abusivo;

h. Serra a tunnel:

per questo serra non risultano titoli che ne abbiano au-

torizzato la costruzione pertanto lo stesso è da ritenersi

abusivo;

Le difformità e gli abusi riscontrati rivestono una certa gra-

vità soprattutto per quelle sostanziali e che hanno determi-

nato un incremento di superficie urbanistica ed hanno mo-

dificato l'aspetto esteriore delle costruzioni, infatti, trattan-



dosi di un zona ricadente in area sottoposta a vincolo di tutela paesaggistico/ambientale, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, la loro eventuale sanatoria deve passare per procedure specifiche, per le quali non sono si può escludere la possibilità del respingimento parziale con la conseguente messa in pristino delle difformità.

Inoltre trattandosi di difformità che interessano anche parti strutturali dello stabile sarà necessaria una specifica procedura (valutazione di sicurezza strutturale) che potrebbe, anche in questo caso mettere a rischio la regolarizzazione degli abusi.

Discorso diverso è invece per le difformità non sostanziali che possono essere sanate, anch'esse per mezzo di una specifica procedura ma dall'esito pressoché certo.

3.7.2. regolarità catastale:

le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia, attraverso l'accesso alla banca dati informatici ha permesso il prelievo delle planimetrie catastali (allegato 22) oltre che il prelievo delle visura catastale (allegato 18) dei beni, che compongono il compendio immobiliare, oggetto della presente perizia, e, dalla comparazione tra gli atti repertati e lo stato di fatto sono emerse delle difformità che consistono:

- a. nella diversa distribuzione, interna ed esterna, del subalterno 2 oltre che nella rappresentazione del colle-



sede non possono essere individuate con esattezza, infatti trattandosi di incrementi di superficie la loro quantificazione è demandata all'Ufficio del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate. Ai soli fini indicativi possono essere quantificate in 10/15.000€

3.9. Valutazione della vendita in uno o più lotti:

la conformazione del compendio immobiliare e le sue peculiarità ne suggeriscono che la modalità corretta sia la vendita in unico lotto che, di qui in avanti, verrà denominato "LOTTO 1 UNICO", infatti anche se il compendio è composto da più beni questi, per dislocazione, destinazione, e collegamento, formano un unico corpo difficilmente dissolubile e se suddiviso comporterebbe sicuramente una perdita di valore.

3.10. Descrizione analitica LOTTO 1 UNICO:

e pur essendo già stato descritto il LOTTO 1 UNICO è interamente di proprietà dell'esecutato ed è formato per intero dai beni che lo compongono e che sono meglio dettagliati nei paragrafi precedente e riassunti in:

- a. Edificio principale ed accessori identificato al subalterno 2;
- b. Dependance indentificata al subalterno 3;
- c. Autorimessa interrata identificata con il subalterno 5;
- d. Tettoia per il riparo degli autoveicoli, identificata al subalterno 6;
- e. Magazzino e garage identificato al subalterno 7;
- f. Piscina identificata al subalterno 10;
- g. Piccolo annesso in struttura metallica che non risulta censito;
- h. Serra a tunnel;



3.11.Determinazione del valore di mercato del LOTTO 1 UNICO:

il Sottoscritto CTU ritiene congruo determinare il valore di mercato del bene, oggetto della presente, adottando il metodo comparativo basato, appunto, sulla comparazione con beni simili, ubicati in zone analoghe, compravenduti nell'ultimo periodo che sono ben noti al sottoscritto sia per conoscenza diretta sia per aver interpellato agenzie immobiliari che opera nella stessa zona d'interesse e tenendo in debita considerazione gli aspetti e le caratteristiche salienti del bene oggetto di stima quali: ubicazione e consistenza; stato di manutenzione e conservazione; qualità delle finiture; informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione; attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi; condizione di regolarità amministrativa; condizione di stato (libero, occupato); esistenza di garanzia per vizi occulti; necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi oltre che del fatto che il bene, oggetto di stima, presenta le irregolarità e difformità sia urbanistiche che catastali, precedentemente descritte

Considerato che il metodo preso a valutazione si esprime attraverso il prodotto tra la superficie commerciale del bene il valore unitario espresso per ogni m² di superficie commerciale.

Esaminati gli aspetti valutativi appena elencati ed in applicazione del metodo comparativo preso a riferimento è stato ottenuto che il valore unitario di riferimento è di:

1. € 2.800,00 per ogni m² di superficie commerciale per l'abitazione;



	2. € 1.800,00 per ogni m ² di superficie commerciale per la veranda dell'abitazione;	
	3. € 1.000,00 per ogni m ² di superficie commerciale per magazzini e locali interrati;	
	4. € 600,00 per ogni m ² di superficie commerciale per strutture in legno, metalliche e verande;	
	5. € 1.100,00 per ogni m ² di superficie commerciale per la piscina;	
	6. € 250,00 per ogni m ² di superficie commerciale per la serra a tunnel;	
	7. € 30,00 per ogni m ² di superficie commerciale per il parco e la corte del compendio.	
	Pertanto applicando i valori unitari alle consistenze immobiliari dei singoli beni, elencati sempre con lo stesso ordine utilizzato precedentemente, si otterrà:	
	a. Edificio principale ed accessori:	
	1. Edificio principale:	
	come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate	
	l'edificio principale si sviluppa per una superficie di 433,89	
	m ² per l'abitazione a piano terra, primo e secondo oltre che	
	la terrazza a livello che ha una superficie di 66,18 m ² , che	
	ragguagliati in superficie commerciale sommano a m ²	
	13,24 portando la superficie dell'abitazione a m ² 447,13	
	Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore	
	commerciale dell'edificio principale sarà:	
	m ² 447,13 x €/m ² 2.800,00 = € 1.251.964,00	



2. Veranda:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate gli accessori dell'edificio si sviluppano per una superficie complessiva di 25,66 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 25,66 \times \text{€}/\text{m}^2 1.800,00 = \text{€ } 46.188,00$$

3. Accessori:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate gli accessori dell'edificio si sviluppano per una superficie complessiva di 125,71 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 125,71 \times \text{€}/\text{m}^2 1.000,00 = \text{€ } 125.710,00$$

b. Dependance:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate la dependance si sviluppa per una superficie di 186,93 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 186,93 \times \text{€}/\text{m}^2 2.800,00 = \text{€ } 523.404,00$$

c. Autorimessa interrata:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate l'autorimessa si sviluppa per una superficie di 85,52 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:



$$\text{m}^2 85,52 \times \text{€}/\text{m}^2 1.000,00 = \text{€ } 85.520,00$$

d. Tettoia riparo autoveicoli:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate la tettoia si sviluppa per una superficie di 48,00 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 48,00 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 28.800,00$$

e. Magazzino e garage:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate il magazzino ed il garage si sviluppano per una superficie di 99,77 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 99,77 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 59.862,00$$

f. Piscina ed accessori:

1. piscina

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate la piscina si sviluppa per una superficie di 126,07 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 126,07 \times \text{€}/\text{m}^2 1.100,00 = \text{€ } 138.677,00$$

2. accessori:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate la piscina si sviluppa per una superficie di 18,00 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore



commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 18,00 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 10.800,00$$

g. Annesso in struttura metallica:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate il magazzino ed il garage si sviluppano per una superficie di 23,25 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 23,25 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 13.950,00$$

h. Serra a tunnel:

come risulta dalle verifiche precedentemente dettagliate il magazzino ed il garage si sviluppano per una superficie di 44,00 m².

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 44,00 \times \text{€}/\text{m}^2 250,00 = \text{€ } 11.000,00$$

i. Parco e corte:

tutti i beni insistono in un parco, o corte, che si sviluppa per 4.242,00 m² come risulta dalla visura catastale.

Quindi applicando i criteri precedentemente esposti il valore commerciale dell'edificio principale sarà:

$$\text{m}^2 4.242,00 \times \text{€}/\text{m}^2 30,00 = \text{€ } 127.260,00$$

Pertanto il valore commerciale del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento ed oggetto della presente perizia non sarà altro che la somma del valore dei singoli beni che lo compongono,



	e cioè:	
	€	
	1.251.964,00+46.188,00+125.710,00+523.404,00+85.520,00+28.	
	800,00+59.862,00+138.677,00+10.800,00+13.950,00+11.000,00+	
	127.260,00=	
	€ 2.423.135,00	
	(Euro duemilioniquattrecentotremilacentotrentacin-	
	que//00)	
	Il valore espresso deve intendersi a corpo e non misura compren-	
	dendo tutto quanto in esso dettagliato	
	Art. 4 - Conclusioni:	
	Riassumendo e sintetizzando quanto fin qui relazionato il sottoscritto CTU	
	può affermare che l'esecuzione immobiliare riguarda l'intera proprietà di un	
	compendio immobiliare, composto da più beni, censito al n.c.e.u. di Perugia	
	al foglio 286, particella 31:	
	- subalterno 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, superfi-	
	cie catastale 392 m ² , rendita 1162,03€;	
	- subalterno 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 161 m ² , superficie	
	catastale 178 m ² , rendita 357,54€:	
	- subalterno 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 74 m ² , superficie	
	catastale 137,58 m ² , rendita 137,58€;	
	- subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 46 m ² , superficie	
	catastale 48 m ² , rendita 85,53€;	
	- subalterno 7, categoria C/6, classe 6, consistenza 66 m ² , superficie	
	catastale 72 m ² , rendita 122,71€;	



- subalterno 10, categoria C/4, classe U, consistenza 112 m², superficie catastale 125 m², rendita 289,22€

con diritti pro-quota sul subalterno 9, bene comune non censibile a tutti i subalterni, corte esterna, autorizzato con i titoli abilitativi richiamati precedentemente e sul quale sono state riscontrate una serie di abusi, irregolarità e difformità urbanistiche e catastali, abbisognevole di regolarizzazione attraverso specifiche procedure sananti, e per il quale è stato determinato un valore di mercato ammontante ad € 2.423.135,50.

Si conclude quindi la presente perizia rimettendola per gli usi consentiti come per Legge

Castiglione del Lago, 03.12.2024

II C.T.U.
Geom. Maurizio Esposti


Allegati:

1. Comunicazione inizio operazioni peritali;
2. Pec comunicazione inizio operazioni peritali;
3. Pec esecutato;
4. Comunicazione prosecuzione operazioni peritali;
5. Pec esecutato;
6. Comunicazione prosecuzione operazioni peritali;
7. Concessione a Costruire n. 530 del 29031984 pratica prot. 6847 del 31 01 1984;
8. Concessione Edilizia n. 162 del 19011985 pratica prot. 64841 del 05 12 1984;
9. Concessione Edilizia n. 213 del 05021986 pratica prot. 29177 del 09



